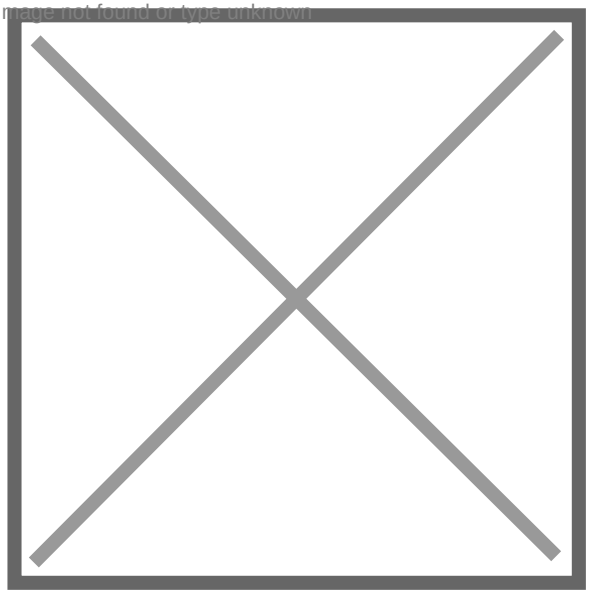
Image not found or type unknown



Ventes concomitantes et perception du prix de vente

Par **greenax**, le **14/12/2020** à **14:52**

bonjour,

Nous sommes plusieurs propriétaires de parcelles contigües à avoir signé une promesse de vente avec un constructeur d'immeubles, pour la réalisation, par notre acheteur commun, d'un projet immobilier sur l'ensemble des parcelles réunies.

Est-ce qu'au moment de la signature de l'acte authentique, l'acheteur peut s'exonérer de verser immédiatement au notaire le prix du bien, tant qu'il n'aura pas obtenu la signature de tous les vendeurs ?

Par **Visiteur**, le **14/12/2020** à **17:13**

Bonjour

Que dit votre promesse de vente ?

Les délais sont plus longs que pour une vente aux particuliers, sachant que le promoteur doit être certain d'obtenir tous les terrains pour mener à bien son projet et le délai est plus important pour l’obtention du permis de construire purgé de tout recours.

Par **morobar**, le **15/12/2020** à **11:41**

Bonjour,

[quote]
l'acheteur peut s'exonérer de verser immédiatement au notaire le prix du bien, tant qu'il n'aura pas obtenu la signature de tous les vendeurs ?[/quote]

Aucun notaire n'acceptera de publier l'acte sans le paiement.

AUcun vendeur sérieux n'acceptera de signer la vente sans le paiement.

EN fait dans votre cas, la réiteration débutera quand lke promoteur aura réuni tous les accords y compirs les autorisations administratives.

Il suffit d'espérer que vous serez toujours vivant à cette date.

Par **greenax**, le **15/12/2020** à **11:59**

bonjour,

[quote]
EN fait dans votre cas, la réiteration débutera quand le promoteur aura réuni tous les accords y compirs les autorisations administratives.

[/quote]
Qu'appelez vous tous les accords (dans l'hypothèse où le permis serait accordé et purgé des recours) ?

L'ensemble des propriéaires ont déjà signé une promesse de vente (où il est indiqué qu'ils sont liés les uns aux autres pour cette oopération).

Est-ce que la réiteration necessite que TOUS soient convoqués le même jour pour signer ?

Par **Visiteur**, le **15/12/2020** à **13:58**

[quote]
dans l'hypothèse où le permis serait accordé et purgé des recours

[/quote]
Rien de s'oppose à la réitération dans ce cas.

Les ventes étant liées les unes au autres pour que le projet d'urbanisme ne comporte qu'une seule unité foncière, l'acheteur ne s'exonère pas de verser le prix des biens, il le fera lorsque

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

toutes les signatures définitives seront obtenues, gage de la réalisation du projet.

Que dit votre promesse de vente ?

Par **greenax**, le **15/12/2020** à **16:47**

Re-bonjour,

[quote]
Que dit votre promesse de vente ?

[/quote]
La promesse de vente dit simplement que l'acheteur s'engage à acheter la parcelle A au prix de x euros, sous reserve que les propriétaires des parcelles B, C, D signent également une promesse de vendre.

[quote]
l'acheteur ne s'exonère pas de verser le prix des biens, il le fera lorsque toutes les signatures définitives seront obtenues, gage de la réalisation du projet.

[/quote]
Donc, si les propriétaires ne sont pas disponibles pour signer le même jour, il peut très bien ne pas payer tout de suite, ceux qui signent en premier, tant qu'il n'a pas la garantie totale que tous les propriétaires vont signer l'acte authentique ?

Par **Visiteur**, le **15/12/2020** à **20:52**

[quote]
tant qu'il n'a pas la garantie totale que tous les propriétaires vont signer l'acte authentique ?

[/quote]
Son projet étant déposé et n'etant réalisable que sur l' unité foncière découlant de la fusion de tous ces terrains, Oui.

Par **morobar**, le **16/12/2020** à **11:02**

[quote]
si les propriétaires ne sont pas disponibles pour signer le même jour

[/quote]
Hé bien on change de jour.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour toucher des sous il y a toujours moyen de s'arranger

Par **greenax**, le **17/12/2020** à **14:06**

bonjour,

[quote]
le notaire peut aussi sequester le prix de vente en attendant la signature de tous les vendeurs.[/quote]

Oui mais si un vendeur, pour une raison ou une autre, décide de ne plus vouloir vendre donc de ne pas signer l'acte authentique.

Comment doit procèder le notaire pour annuler les actes authentiques des promettants ayant déjà signé et qu'ils puissent retrouver la jouissance de leur bien ?

ou alors

Est-ce que les vendeurs ayant signé devront attendre le dénouement d'un éventuel procès entre l'acheteur et le promettant récalcitrant pour percevoir le prix de vente de leur bien ?

Par **talcoat**, le **17/12/2020** à **19:32**

Bonjour
Tout dépend de la façon dont les promesses de vente ont été établies et de la manière dont le notaire rédige son acte sous conditions.
Le mieux c'est qu'en même de réunir tout le monde pour signer.

Par **greenax**, le **17/12/2020** à **21:40**

[quote]
Tout dépend de la façon dont les promesses de vente ont été établies

[/quote]
Non, la redaction des promesses de vente, n'a aucune incidence sur le déroulement de la signature de l'acte authentique.

Mis à part à fixer une date butoir, pour la signature de l'acte authentique.

Par **talcoat**, le **17/12/2020** à **22:11**

Non c'est faux, la promesse de vente determine les conditions de la vente authentique.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **greenax**, le **18/12/2020** à **10:37**

bonjour,

[quote]
Non c'est faux, la promesse de vente determine les conditions de la vente authentique.

[/quote]
Donnez alors des indications précises, que le notaire aurait oublié, qui devraient se trouver dans les promesses de vente, pour spécifier très précisément les conditions de déroulement des signatures de l'acte authentique, de manière à apporter une solution au problème que je soulève.

Par **morobar**, le **18/12/2020** à **10:42**

Hello,,

[quote]
Non c'est faux, la promesse de vente determine les conditions de la vente authentique.

[/quote]
Ce que veut dire notre ami est que toutes les compromis ont été signés, ol semble que tout le monde soit d'"accord, mais au dernier moment 'l'un des vendeurs se récuse, voire décède avant réitération bref un acte est remis en cause.

Alors là on revient au problème, je ne vois pas comment annuler la vente surtout qu'il y aura toujours un lascar (acheteur ou un des vendeurs) qui fera obstazcle.

Bref 20 ans de procédures tout cela parcequ'on n'est pas capable de se réunir le même jour.

Par **talcoat**, le **18/12/2020** à **11:24**

Bonjour
Il n'est pas possible de se prononcer sur d'éventuelles anomalies sans connaître le contenu des promesses de vente qui conditionnent encore une fois la rédaction de l'acte authentique.

Par **greenax**, le **18/12/2020** à **15:29**

re-bjr,

[quote]
Il n'est pas possible de se prononcer sur d'éventuelles anomalies sans connaître le contenu

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

des promesses de vente.

[/quote]
La promesse de vente comporte 25 pages donc il est difficile de la résumer.

Mais comme je le disais, elle ne comporte aucune directive relative aux modalités de signature de l'acte authentique, laissant supposer que la promesse de vente vaut vente.

La promesse de vente comporte simplement l'indication que si toutes les parties ne signent pas leur promesse de vente (même à des dates différentes) , l'acheteur peut renoncer à acheter et les promesses de vente déjà signées par certains seront caduques.

La promesse de vente de chaque vendeur comporte donc une clause de nullité conditionnée à la signature effective de la promesse de vente des autres vendeurs , mais rien concernant la réitération par acte authentique.

Par **talcoat**, le **18/12/2020** à **18:53**

Vous avez la réponse à votre question...
L'acte de vente reprendra les conditions suspensives des promesses.
Donc la vente ne sera parfaite que lorsque le dernier vendeur aura signé, à ce moment là seulement le notaire pourra libérer le prix.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés